

SALGSOPPGAVE
FOR
GULLHAUGVEIEN 131
SEKSJON 40

1354 BÆRUMS VERK

GNR. 94 BNR. 498 SNR. 40

|

BÆRUM KOMMUNE



Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangssalg av eiendommen ble besluttet av Asker og Bærum tingrett den 27. juni 2018. Advokat Andreas S. Christensen er av retten oppnevnt som medhjelper og forestår salget.



Beskrivelse av eiendommen

Adresse:	Gullhaugveien 131, 1354 Bærums Verk.
Registerbetegnelse:	Gnr. 94 bnr. 498 snr. 40 i Bærum Kommune.
Beliggenhet:	Eierseksjon i 1. etasje i Gullhaug boligsameie beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Gullhaug på Bærums Verk.
Areal:	P-rom / BTA: 104 m ² / 114 m ² iht. takstrapport. Arealberegning er angitt av takstmann i henhold til målreglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.
Innhold:	Romslig leilighet over ett plan med entré, gang, bad/ vaskerom, stue m/ utg. veranda, kjøkken, 3 soverom. Veranda på begge sider av leiligheten med bod på hver veranda. Til leiligheten tilkommer biloppstillings i felles garasje, samt bod i fellesareal og bod på begge verandaer.

**Standard:**

Leiligheten er ikke oppgradert på lang tid og har et etterslep på modernitet og standard. Leiligheten må anses som et oppussingsobjekt.

Seksjonen ligger i en moderne lavblokk med godt tilpasset utforming til øvrig bebyggelse. Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1988.

Det er registrert mulig lekkasje ned i leilighetens badetak. Det er et tidligere kjent problem at det ved sterk nedbør har dryppet litt fra taket. Det er ikke kjent om forholdet er meldt til sameiets styre.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med hvite flate fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt kum. Avtrekksvifte, komfyr og kjøleskap med plass til frittstående fryseboks. Oppvaskmaskin synes å være i ustand. Innredning fremstår som slitt.

Innvendige gulv med betongdekker. Overflater i vinyl fra byggeår 1988 på alle gulv med vanlig bruksslitasje. Bærende vegger i murkonstruksjon. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater med malt glassfiberstrie, vinyltapet på badet. Samtlige flater har behov for maling.

Badet har vinyl på gulv og vinyltapet på vegger, med begrenset levetid. Badet er med utstyr og innredning fra byggeåret, og kan ikke garanteres at holdes tett ved fortsatt eller endret bruk og belastninger.

Enhver budgiver oppfordres til å nøye vurdere eiendommen da det foreligger usikkerhet om hvordan dagens bruk har påvirket bygningens konstruksjon med tanke på mulige fuktproblemer, sopp/råte, mv.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med opparbeidede fellesarealer og asfalterte gangveier frem til inngangen.

Parkering: Parkering på gjesteparkering og i parkeringskjeller under bygget.



Økonomi

Prisantydning: Kr 3.900.000,- + omkostninger.

Omkostninger: Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysning av skjøte mv. som per i dag utgjør:

Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 525.

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, kr 97.500

Tinglysningsgebyr for pantdokument, kr 525.

Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 5.650,- inkl. mva.
Omkostninger ifm. skifte av skilt betales av kjøper - faktura
tilsendes kjøper etter overtagelse.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved
tinglysning av kun én låneobligasjon: kr 104.200.

Totale kostnader ved
oppnådd prisantydning:

Kr 3.900.000 + omkostninger kr 104.200, totalt kr 4.004.200.
Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres
avgifter/gebyrer før overskjøting er kjøper pliktig til å betale dette.

Sameie:

Seksjon 40 i Gullhaug boligsameie, orgnr.: 976 485 173.
Styreleder i sameiet er Per Øivind Fuhr.
Sameiebrøk: 103/15.486.

Fellesutgifter: A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden
kr. 2.933 per måned.

Andel fellesformue: kr 20.270 per 31. desember 2017.

Andel fellesgjeld: kr 16.514 per 31. desember 2017.

Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke omfatter langsiktig
fellesgjeld, men kortsiktig gjeld, forskuddsbetalte fellesutgifter mm,
se sameiets årsregnskap som vedlegg i salgsoppgave.

Forsikring: Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA,
polisenr. 78193442. Seksjonseier må selv tegne hjem/innbo-
forsikring.

Vedtekter og husordensregler: Sameiets vedtekter inneholder
bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller
bruksoverlating av seksjon, samt eventuelt andre
bestemmelser/begrensninger av betydning, se salgsoppgave.

For sameiets felles vedlikehold henvises til vedlagte årsmelding
og øvrige dokumenter. Interessenter bes gjøre seg kjent med
sameiets vedtekter og husordensordensregler.

Forretningsfører: Brækhus Eiendom AS.

Sameiets hjemmeside: www.gullhaugboligsameie.no.

Ligningsverdi:

Ligningsverdi for inntektsåret 2017 var kr 1.332.165. Se vedlagte
bekreftelse fra Skatteetaten. Ligningsverdi som henholdsvis
primær og sekundær bolig kan beregnes på skatteetatens
boligkalkulator på www.skatteetaten.no.

Medhjelpers vederlag:

Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved
medhjelper.



Teknisk

Byggeår	Ombygd 1988 iht. taksrapport.
Eierform / boligtype:	Selveierseksjon / leilighet.
Brukstillatelse / ferdigattest:	Leilighetsblokken har ferdigattest av 19. september 1989, se vedlagte dokumenter.
Oppvarming / ventilasjon	Elektrisk oppvarming med panelovner. Mekanisk avtrekk i leiligheten av type Villavent.
Vann/avløp	Tilknyttet offentlig vann og avløp. Felles varmtvann i blokken.
Eiendommens tilstand:	<p>Leiligheten er slitt og fremstår som et oppussingsobjekt. Den har etterslep på modernitet og standard, med opplysninger om mulig vannlekkasjer. Bad og våtrom bør brukes med forsiktighet. EI-anlegg i hovedsak med automatsikringer. VVS-anlegg, elektriskanlegg og elektriske installasjoner er ikke undersøkt.</p> <p>Det er ikke kjent om de arbeider som er gjort er utført av fagkyndige. Det må påregnes kostnader til utbedring, samt for å oppfylle lov- og forskriftskrav til utførelse dersom dagens situasjon ikke er i samsvar med lovkrav eller andre offentligrettslige krav.</p>

Budgivere oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Videre oppfordres budgivere til å besiktige eiendommen grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver.



Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Verditakst kr 4.150.000, lånetakst kr 3.550.000 Verditakst av 18. desember 2018 etter avholdt befaring den 27. september 2018 av sertifisert takstmann Hans Petter Bjørnstad v/ Takstsenteret AS.
Forkjøpsrett:	Nei.
Adgang til utleie:	Ja.
Heftelser:	Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt grunnboksutskrift for informasjon om eventuelle slike heftelser.
Særlige forhold / opplysninger:	Eiendommen selges etter regler for tvangssalg. Ved tvangssalg er det ikke sikkert at eiendommen blir rengjort eller ryddet før overtakelse.

I det tilfelle at en eier ikke flytter ut ved overtakelse, må kjøper for egen kostnad selv begjære eiendommen fraveket overfor namsmyndighetene.

Bud:

Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven til advokat Andreas S. Christensen per post eller e-post til asc@kco.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av gyldig legitimasjon (pass, førerkort) må medfølge.

Bud må være **bindende i minst 6 uker**. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.

Finner saksøker, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkeren dette til medhjelper. Medhjelper sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis melding om dette.

Kjøpesum:

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Dagestad Christensen Friis-Møller DA. Kjøpesummen og omkostningene betales senest per oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % renter p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente, pt. 8,5 % p.a. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-27 og 11-32.

Overtakelse av eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 foreligger bare mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Se for øvrig tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse: Visning annonseres på finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor v/ advokatfullmektig Tor Kristian N. Plahte, tlf. 67 52 23 23, e-post tkp@kco.no

Budgivere kan, etter henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen. Loven er også tilgjengelig på www.lovdata.no

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Vedlegg:

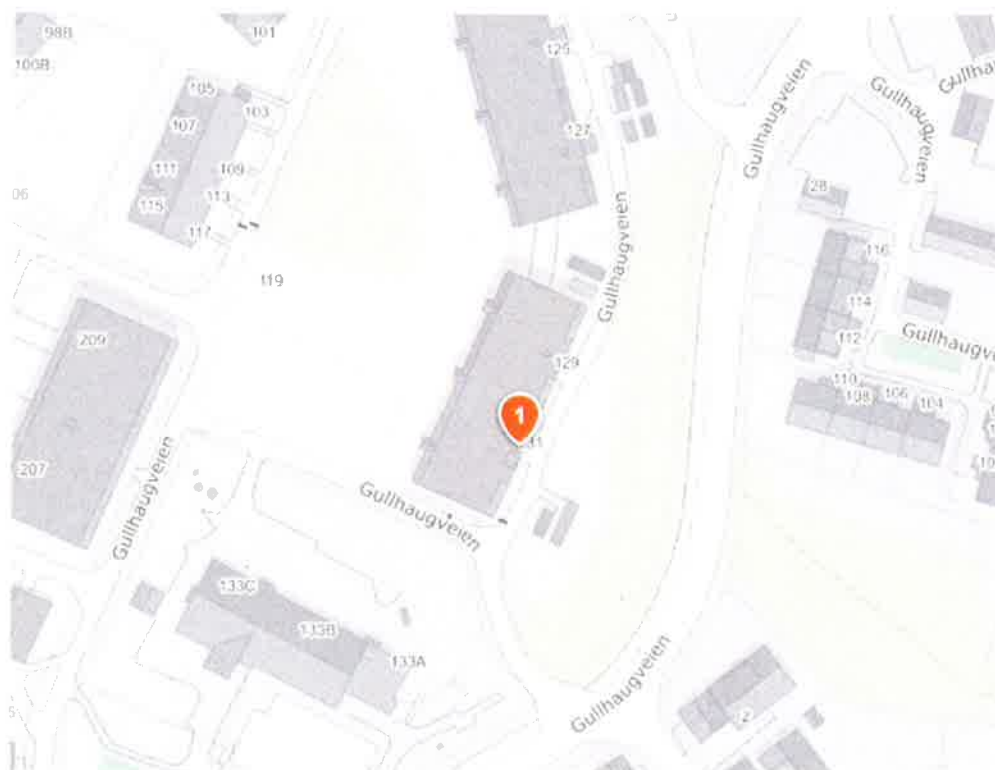
Verdi- og lånetakst
Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eiendom
Eiendomskart med grenser
Informasjon om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Bekreftelse på ligningsverdi
Bekreftelse på kommunale avgifter
Plananalyse, med planopplysninger med videre lenke til kommune- og reguleringsplan
Plankart
Brev fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Sameiets årsmelding og årsregnskap
Protokoll fra årsmøte
Tilleggsopplysninger
Ubekreftet grunnboksutskrift
Budskjema med retningslinjer for tvangssalg

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Gnr 94: Bnr 498 (snr: 40)
0219 BÆRUM KOMMUNE
Eierseksjon m/garasjeplass



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 911 13 288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 901 33 963
Organisasjonsnr: 950 716 290

Dato befaring: 27.09.2018
Utskriftsdato: 18.12.2018
Oppdrag nr: 2018176



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende gir minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.

Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
 - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
 - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
 - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
 - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten gjenspeiler dagens markedsverdi ved fritt salg.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet og det vites ikke om denne inneholder opplysninger som kan innvirke på eiendommens verdi. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen begrenser seg til leiligheten og lett tilgjengelige deler av fellesareal (trappegang). Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Se forøvrig årsberetning/ regnskap. Rom kan være målt som P-Rom selv om lysforhold og rømningsmuligheter ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold. Løse hvitevarer er ikke medregnet og følger kun etter avtale. Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er DNV-sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Etter en gjennomgang av boligen er det notert følgende: Rommelig leilighet med grei planløsning. Isolerglassene har overskredet garantitiden og det må påregnes at enkelte glass kan punktere. Kjøkkeninnredningen er med skapskrog og fronter fra byggeår og fremstår som slitt. Badet er med vinyl på gulv og våtromstapet på veggene. Denne løsningen har en estimert levetid på 7-10 år. Badet bør benyttes med forsiktighet. Generelt har boligen et etterslep på modernitet og standard og må ansees som et oppussingsobjekt.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet. Rommelig eierseksjon med meget stille og rolig beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 150 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 550 000

STABEKK, 18.12.2018



Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNTF



Matrikkel: Gnr 94: Bnr 498 (snr: 40)
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE
Adresse: Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 901 33 963



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Bjørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.09.2018. - Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstmann MNTF. Tlf. 911 13 288 - Ida Kollenborg Pettersson. Advokat. Tlf. 99452315 - Eier. Som påviste eiendommen og ga opplysninger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierseksjon m/garasjeplass
Beliggenhet:	Hyggelig sameie med stille og rolig beliggenhet på Gullhaug på Bærums Verk. Området er godt etablert og velholdt. Meget gode solforhold og barnevennlige omgivelser. Ingen trafikkstøy og flotte turmuligheter. Skoler og barnehager i området.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i et felt m/ lavblokk bebyggelse. Den takserte seksjonen ligger i 1. etg.
Standard:	Boligen har et behov for oppgradering.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med store grøntarealer og lekeområder for barn. Asfalterte gang og kjøreveier inn til oppgangene. Parkering på gjesteparkering og i parkeringskjeller under bygget.
Adkomstvei:	Offentlig vei. Opparbeidede fellesarealer og asfalterte gangveier fram til inngangene.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 94 Bnr: 498 Seksjon: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	37 014 m ² Arealkilde: Arealer iht. Norsk Eiendomsinfo. Gjelder hele eiendommen.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 103/15486
Sameiets navn:	Gullhaug Boligsameie
Organisasjonsnr.:	976485173
Forretningsfører:	Brekhus
Andel formue:	20 270 Dato: 31.12.2017
Andel fellesgjeld:	16 514 Dato: 31.12.2017
Hjemmelshaver:	Luis Mansour Azhar Al-Sanati og Helda Hrand Soren Makardeeg
Adresse:	Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt		Fremlagt av rekvirent/eier.			
Eiendomsdata.no		Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæring er sendt av megler.
Ikke gjennomgått av takstmannen.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fellespolise for hele sameiet. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk m/garasjeplass

Bygningsdata

Byggeår: 1988 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse: Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	114	104	104		Entré, gang, bad/vaskerom, stue m/ utg veranda, kjøkken, 3 soverom, wc
Sum bygning:	114	104	104	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue m/utg veranda, kjøkken, 3 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk m/garasjeplass

Bygning generelt - Boligblokk m/garasjeplass

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Moderne lavblokk med godt tilpasset utforming til øvrig bebyggelse. Sameiet virker veldrevet og ryddig.
Tilstandsvurdering:	Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk m/garasjeplass

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Prefabrikkerte og isolerte betongelementer. Partier med utfyllende bindingsverk som er isolert. Plater forøvrig

Vinduer og dører - Boligblokk m/garasjeplass

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer og balkongdør med isolerglass. Inngangsdør er tidsmessig isolert. Isolerglass fra 1988
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Isolerglass har vanligvis en garanti fra leverandør på 10-12 år. Tilstandsgrad er henførende til alder på isolerglasset.

TG: 2


Innvendige dører	
Beskrivelse:	Malte fyllingsdører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.

TG: 1


Takkonstruksjon - Boligblokk m/garasjeplass

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Flatt betongdekke med innvendig sluk. Ant. banetekking. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert en mulig lekkasje ned i den takserte boligens badetak. Det er et tidligere kjent problem at det har, ved sterk nedbør, dryppet litt. Saken bør meldes inn til styre og utbedres.

TG: 3


Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk m/garasjeplass

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Adkomst til stor veranda fra stuen. Verandaen er dels overbygget. Adkomst til balkong fra soverommet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.	TG: 1 

Kjøkken - Boligblokk m/garasjeplass

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Innredning med hvite, flate fronter. Laminat benkeplater med nedfelt kum. Avtrekksvifte (villavent) komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskinen syntes å være i ustand.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er fra byggeåret og fremstår som slitt.	TG: 2 


Innvendige overflater - Boligblokk m/garasjeplass

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Betongdekker. Overflater: Vinyl på alle gulv. Vanlig bruksslitasje på gulvene.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanlig bruksslitasje. Gulvbeleggene er fra 1988. Tilstand er henførende til alder.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Bærende vegger i murkonstruksjoner. Lettvegger i bindingverk belagt med plater. Overflater: Malt glassfiberstrie, vinyltapet på badet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Samtlige overflater trenger et malingstrøk.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte og sparklede betongflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk m/garasjeplass

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Rørinstallasjoner fra byggeåret. Det som er observert tilførselsrør i plastisolerte kobberør av typen Cutterlex. Avløp hhv i PVC eller MA/støpejern. Det er felles varmtvann i gåredaen
Tilstandsvurdering:	Det ble ikke påvist drypplekkasjer ved stikkprøver under befaringen. Ønskes en nærmere gjennomgang av vvs-anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert vvs takstmann. Tilstandsgraden er henførende til alder

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Bad. Vinyl på gulv og vinyltapet på vegg. Dusj på gulv bak forheng. Servant og wc. Opplegg for vaskesøyle.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Våtrom med vinyl på gulv og vegg har en estimert levetid ihht STI's levetidstabell på 7-10 år. Badet er med utstyr og innredning fra byggeåret. Badet kan ikke garanteres holde tett ved endret bruk og belastninger. Tilstandsgrad er henførende til alder.

TG: 2

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i boligen av type Villavent
--------------	--

Elektriske anlegg - Boligblokk m/garasjeplass

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El. anlegg i hovedsak med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
--------------	--------------------------------------

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse:	Dørtelefon med fjernåpner. Kabel TV. Bredbånd.
--------------	--

Diverse utstyr - Boligblokk m/garasjeplass

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap
Tilstandsvurdering:	Ingen svikt observert

Annet - Boligblokk m/garasjeplass

Annet

Beskrivelse:	Biloppstillingsplass i felles garasje. Bod i fellesarealer samt bod på begge balkongene.
--------------	---

Beregninger

Arlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 933)	Kr.	35 196
Sum årlige kostnader	Kr.	35 196

Teknisk verdi bygninger

Boligblokk m/garasjeplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk m/garasjeplass	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	2 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Andre forhold

Andel formue for seksjon:	Kr.	20 270
Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	16 514
Sum andel formue/andel fellesgjeld:	Kr.	3 756

Navn: KCO ADVOKATER DRIFT AS
Saksbehandler: 12064KDF002
Saksreferanse: 12064KDF002

ambita

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 498, Seksjonsnr 40	Kommune:	0219 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	2120 Bærums Verk
Veiadresse:	Gullhaugveien 131, gatenr 2431	Valgkrets:	17 Lesterud og Bærums Verk
(fra bruksenhet)	1354 Bærums Verk	Kirkesogn:	1060701 Lommedalen
Oppdatert:	27.11.2014	Tettsted:	551

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	22.12.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	103/15 486
Arealkilde:					
Arealkategori:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningssmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 22.12.1988	Avgiver	0219/94/498	0,0
	Matrikelført:	Mottaker	0219/94/498/0/40	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gullhaugveien 131	H0103	Bolig	102,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 599,0	Igangset.till.:	27.10.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 599,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	05.12.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6686451			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			749,0		749,0				
H01	6		634,0		634,0				
H02	6		608,0		608,0				
H03	6		608,0		608,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisse
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

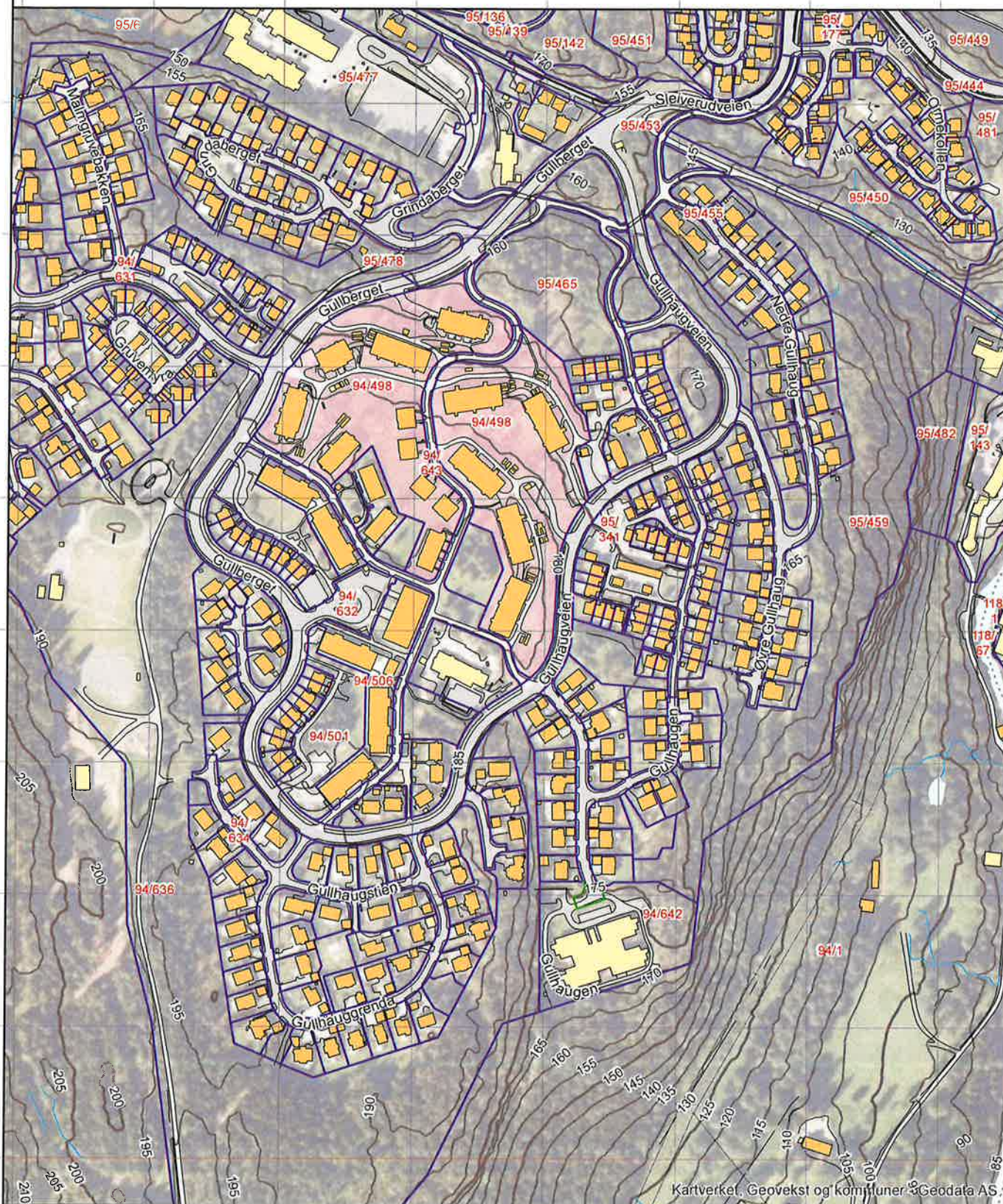


Kommune: 0219 Bærum

Eiendom: 0219/94/498/0/40

Målestokk 1:4000

Dato: 11.12.2018



Kartverket, Geovekst og kommuner © Geodata AS.

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 0219 Bærum

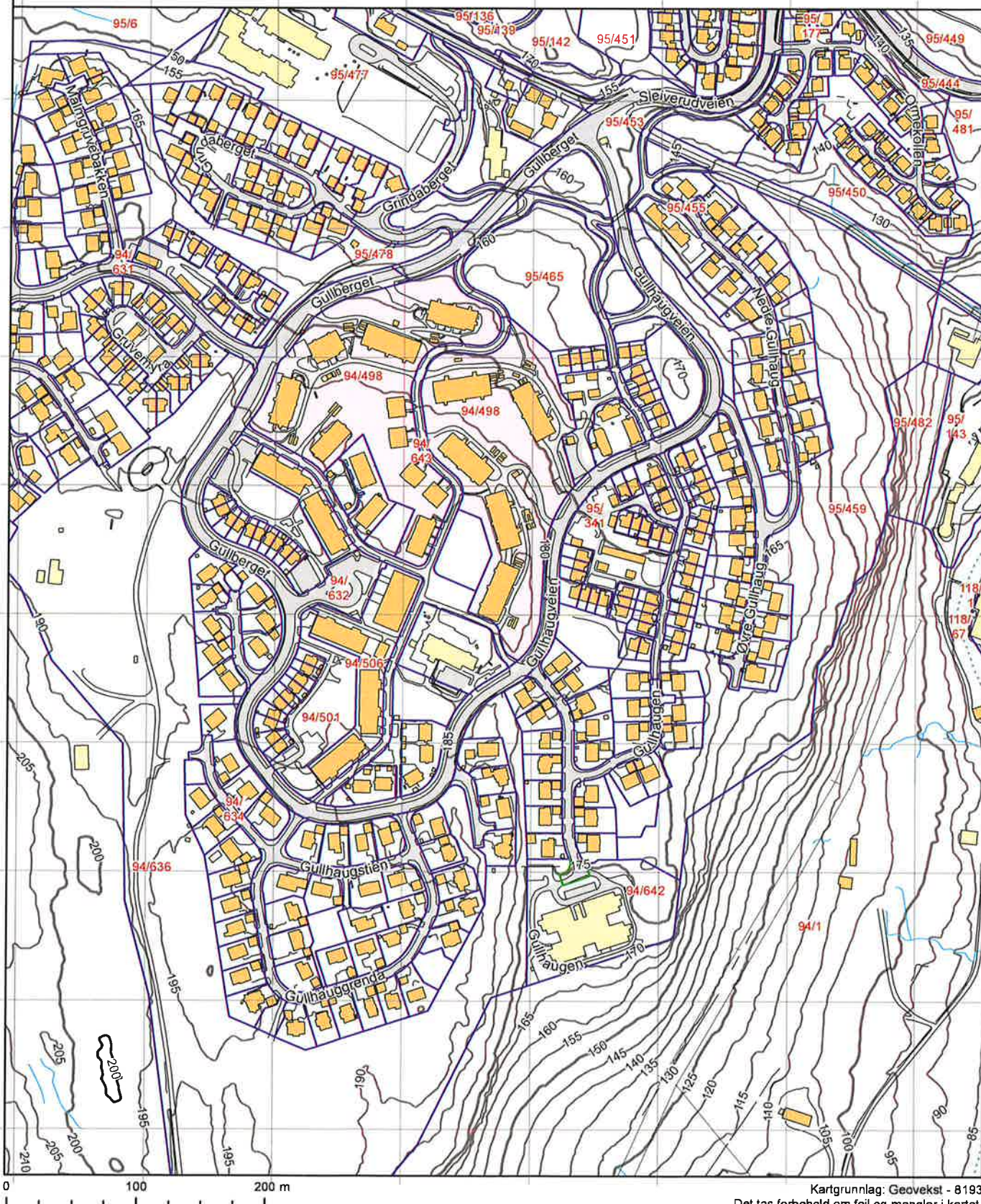
Eiendom: 0219/94/498/0/40

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:4000
Dato: 11.12.2018





Bærum kommune

Adresse: Bærum kommune, 1304 SANDVIKA
Telefon: 67 50 44 63

Utskriftsdato: 12.12.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Byggesaker

Kilde: Bærum kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0219 Gårdsnr.: 94 Bruksnr.: 498 Seksjonsnr.: 40

Adresse: Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Referanse: 18-032601TVA-AHER/1

Arkivsakid	Hva	Dokument
87/1012	Blokk	Ferdigattest

Vedlegg
1 vedlegg

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S
DRAMMENSVEIEN 230

0277 OSLO 2

DAHL, IVAR
C/O SELVAAG-BYGG
POSTBOKS 100 VINDEREN
0319 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 87-1012

Adresse: GULHAUGVEIEN 129-131

Gnr: 94 Bnr: 499

Tomt nr: PARSELL 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24.10.88

Arbeidets art:

BLOKK

Byggherre:

LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

Anmelder:

SELVAAG-BYGG

Ansvarshavende:

DAHL, IVAR

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 19/9-1989
For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

1501080008BK0019849



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Skatteetaten

Dato
11.12.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0219 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 498 Fnr 0 Snr 40

Eiendommens adresse:

Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Likningsverdi for inntektsåret 2017:

Som primærbolig: kr 1 332 165
Som sekundærbolig: kr 4 795 795

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.12.2018

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2017

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.12.2018

Vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 94/498/0/40
Adresse: Gullhaugveien 131
Dato: 11.12.2018
Målestokk: 1:1500

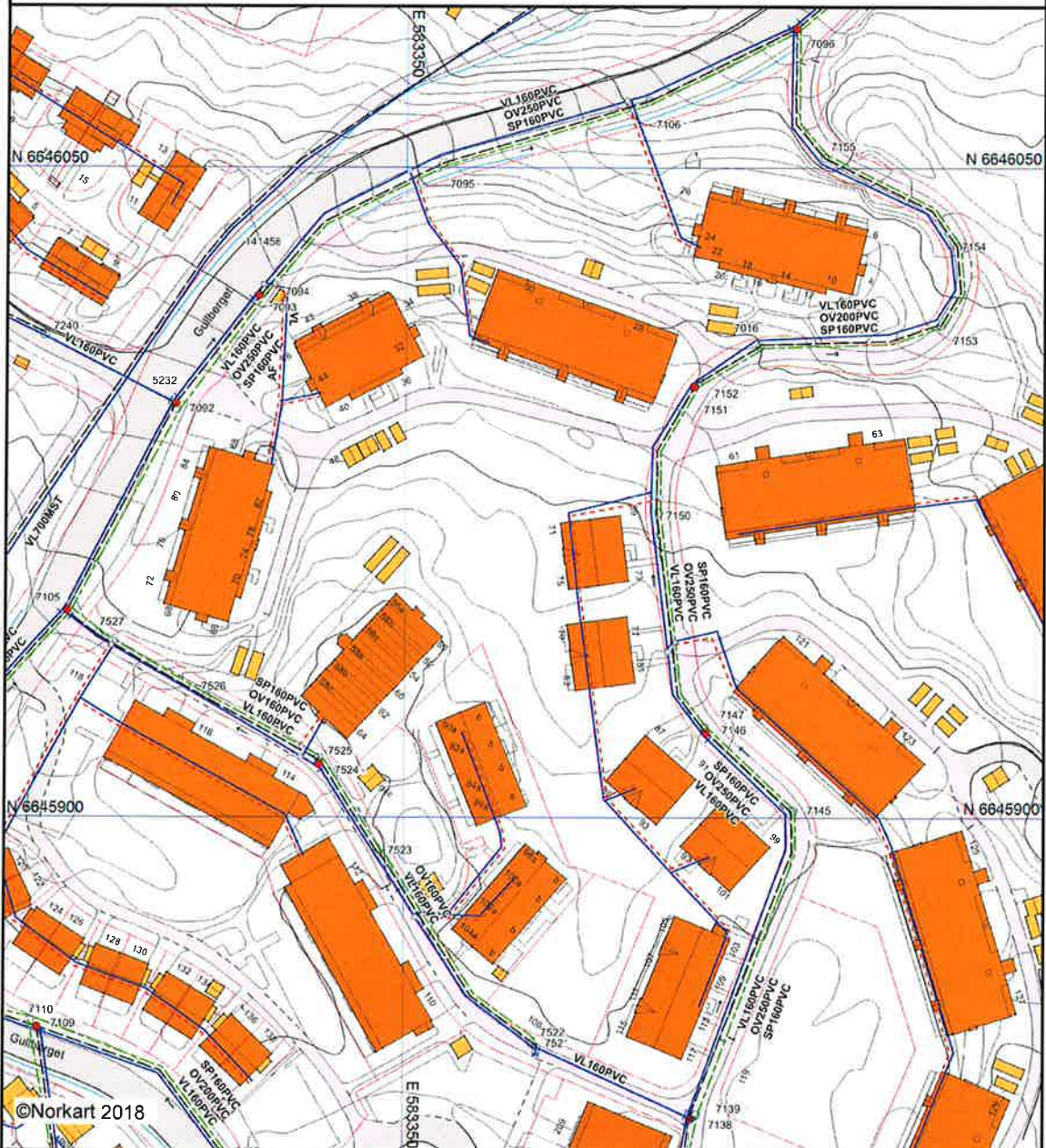


UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

VA-ledninger

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2018

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kulturminnerappport

Eiendom	0219 94/498		
Utskriftsdato	11.12.2018	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.12.2018

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	40
Adresse	Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

Kommuneplaner

Id	201601 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gj_planarkv.aspx?planid=201601)
Navn	KOMMUNEPLAN 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkv/0219/GIS-plandoc/RegBesl/pdf/201601.pdf
Delarealer	Delareal 37 015 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	201702 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gj_planarkv.aspx?planid=201702)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2035-2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	1981010 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gj_planarkv.aspx?planid=1981010)
Navn	GULLHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1987
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkv/0219/GIS-plandoc/RegBesl/pdf/1981010.pdf
Delarealer	Delareal 37 011 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn GRB1N

Bebyggelsesplaner

Id 1987027 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gl_planarkiv.aspx?planid=1987027)

Navn GULLHAUG GR1-GR2V-GRB1N

Plantype Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.1987



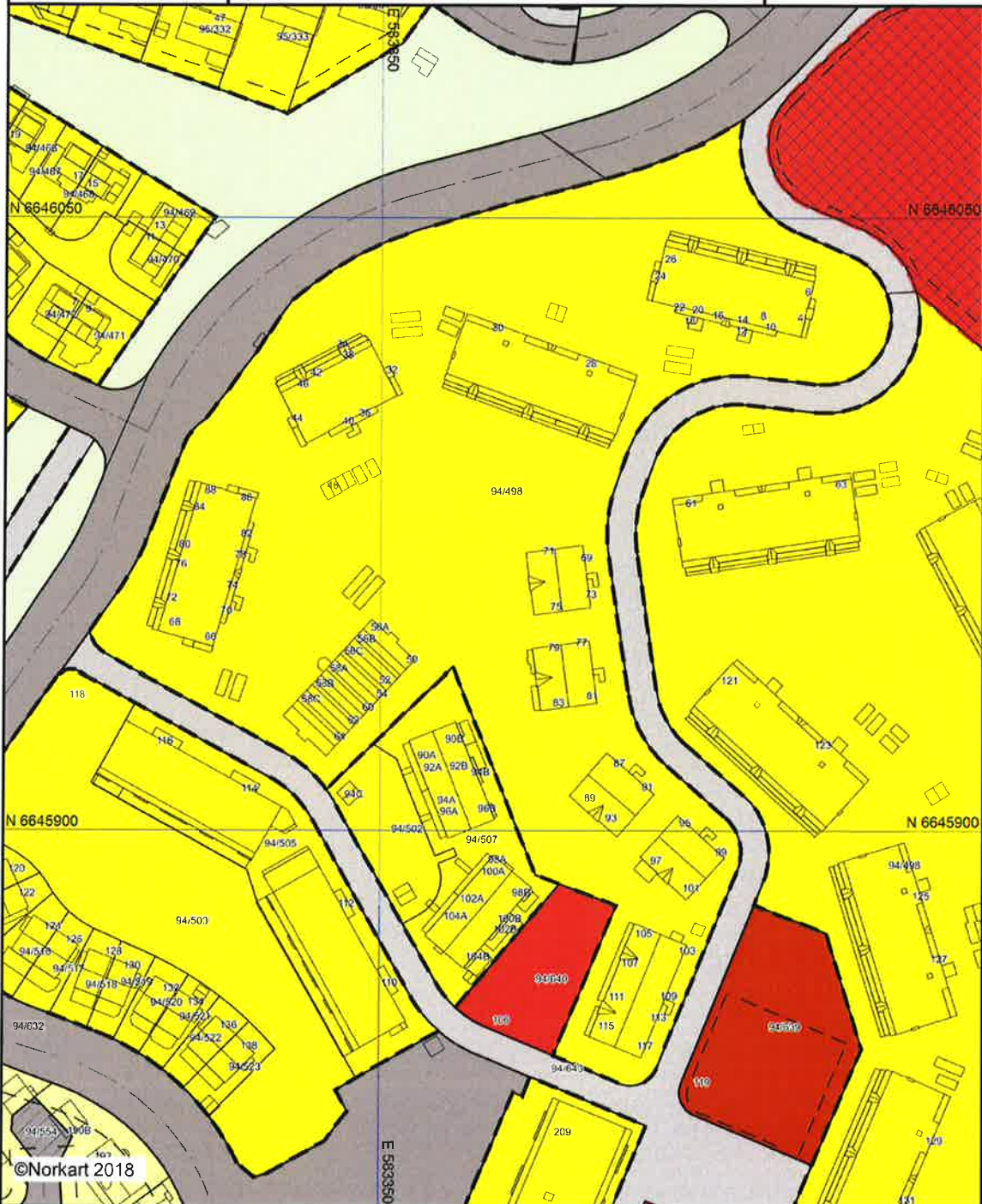
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/498/0/40
Adresse: Gullhaugveien 131
Dato: 11.12.2018
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2018

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

 Grense < 200 cm

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
 -  Konsentrert småhusbebyggelse
 -  Blokkbebyggelse
 -  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
 -  Offentlig barnehage
 -  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
 -  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
 -  Kjøreveg
 -  Gang-/sykkelveg
 -  Park
 -  Turveg
 -  Anlegg for lek
 -  Anlegg for idrett og sport
 -  Felles avkjørsel
 -  Felles gangareal
 -  Felles parkeringsplass
 -  Felles lekeareal for barn
 -  Annet felles areal for flere eiendommer
 -  Grense for bevaringsområde
 -  Bevaring av bygninger
 -  Bevaring av anlegg
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*
-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
 -  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Planens begrensning
 -  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
 -  Byggegrense
 -  Regulert senterlinje

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1981010

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.04.1987 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GULLHAUG.

§ 1

Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekt for Bærum Kommune.

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

- a) Eksisterende vegetasjon bør bevares.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder bør gis en tiltalende form og behandling.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

- a) I områdene GRB1 og GRB2 tillates oppført blokker i inntil 3 etasjer, innen utnyttingsgrad angitt på planen. Eventuell garasjekjeller skal tilpasses terrenget slik at den etter byggeforskriftene ikke regnes med i etasjetallet.
- b) I områdene GR1, GR2, GR4, GR5 og GR6 samt GRB1 og GRB2 tillates oppført småhusbebyggelse i grupper innen utnyttingsgrad angitt på planen.
- c) Før byggetillatelse/delingstillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan og tomtedelingsplan for det aktuelle felt. Bebyggelsesplanen skal fastlegge bebyggelsens plassering inklusive høydeplassering, internt veisystem, lekearealer, parkeringsplasser og garasjer samt eventuelle støyskjermingstiltak i form av voller, skjermer og gjerder. Den skal også redegjøre for bebyggelsens utforming med hensyn til etasjetall, takform, takvinkel, møneretning og terrengtilpassing, og det skal legges vekt på enhetlig og harmonisk utførelse av bebyggelsen. Som vedlegg til planen skal det følge plan i målestokk 1:200 som viser utforming, bruk og behandling av ubebygd del av tomt og fellesarealer i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69. Planen skal også vise nødvendig terrengbearbeidelse, skråningsutslag m.v. som følge av internt og tilliggende veisystem.
- d) Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg, underbygg m.v. uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan.
- e) For hver boligenhet skal det anlegges en garasje plass og en parkeringsplass fortrinnsvis i fellesanlegg. Ved større fellesanlegg eller der det er tenkt sambruk med parkering for offentlig formål kan bygningsrådet redusere kravet til antall parkeringsplasser. Samtlige parkeringsplasser skal imidlertid være tilgjengelig for besøkparkering. Bygningsrådet kan godta garasje/parkeringsløsning på den enkelte tomt. Der dette medfører blanding av kjøre- og gangtrafikk på internt veisystem skal det legges særlig vekt på hastighetsreducerende veiutforming samt planløsninger som minimaliserer konflikt mellom brukere av veisystemet. Garasjer skal oppføres samtidig med bebyggelsen.

- f) Internt veisystem som skal nyttes som kjøreatkomst for brannvesenet skal ha en reguleringsbredde på minimum 6 meter med tillegg for kurveutvidelser.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

- a) I områdene GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 og GE7 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Der forholdene ligger til rette for det vedrørende uteareal m.v. kan det tillates mindre tilleggsleilighet (hybel, generasjonsbolig).
- b) Den enkelte tomtes bebygde areal skal ikke overstige 20% av netto tomt.
- c) Før byggetillatelse/delingstillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan som viser tomtegrenser, felles lekearealer og internt veisystem.
Som vedlegg til planen skal det følge plan som viser forslag til plassering av hus, garasje, parkeringsløsning, snuplass og avkjørsel for de enkelte tomter, herunder angivelse av takform, møneretning, etasjetall og terrengtilpassing.
I feltene GE5 og GE6 må det legges vekt på harmonisering av bebyggelsen og å bevare eksisterende terreng og vegetasjon mot øst.
Oppfylling utenfor veggliv mot øst bør søkes unngått.
- d) For hver boligenhet skal det anlegges en garasjeplass og en parkeringsplass. Ved avkjørsel fra offentlig vei skal det anlegges snuplass på egen grunn.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING

I området GF kan oppføres bygning i én etasje for nærbutikk.

§ 6

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

I områdene GO1, GO3 og GO4 skal oppføres barneinstitusjon med tilhørende anlegg.
I områdene GO2 og GO5 kan oppføres offentlig bygning med tilhørende anlegg.
I området GO5 må ikke bygninger, gjerder, beplantning eller andre inngrep hindre allmenn ferdsel over området.

§ 7

BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

I området GA kan oppføres grendehus med tilhørende anlegg. Lokaler i grendehus kan leies ut til offentlig virksomhet til beste for strøket.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDER

- a) Veier skal opparbeides i henhold til Bærum Kommunes "normaler for kjøreveier og gang-/sykkelveier" dersom ikke annet går fram av reguleringsplanen. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
- b) Ved bebyggelsesplaner og tomtedelingsplaner hvor det avtales kommunal overtagelse av internt vei- og gangveinett skal det innsendes planer for disse senest samtidig med bebyggelsesplan/tomtedelingsplan.

§ 9

STØYSKJERMING

Bygningsrådet kan kreve støyberegninger og eventuelt støyskjermingstiltak før byggetillatelse gis. Eventuell støyskjerming må være foretatt før innflytting.

§ 10

AVKJØRSLER

- a) Fra vei 1 og 2 tillates det ikke avkjørsler utover de som er vist på planen.
- b) GE1 og GE7 skal ha avkjørsel fra Gamleveien.

§ 11

FRIOMRÅDER

På friområdene F1 og F2 skal etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

Friområdene F3, F4 og F5 skal brukes til lekeplasser/ballplasser.

Friområdene F6-F14 skal nyttes til park.

Gang-/sykkelveier, turveier og lysløype kan anlegges i friområdene etter godkjenning av bygningsrådet.

Gjennom friområder, unntatt over baner og plasser, kan det foretas tømmertransport. De nærmere betingelser for dette fastsettes ved avtale.

I felt F1 skal det legges til rette for parkering for felt GO1 (barnehage).

§ 12

SPESIALOMRÅDE, VERNEVERDIG BYGNING

Hensikten med reguleringen er å bevare eksisterende verneverdig bebyggelse innen GE7.

Verneverdig bebyggelse som inngår i planen tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningers dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Bygningsrådet kan tillate nybygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø med hensyn til størrelse, utforming, materialvalg og farger. Alle anmeldelsespliktige byggesaker skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før avgjørelse treffes, og det skal gis underretning om avgjørelsen.

§ 13

SPESIALOMRÅDE, VERNEVERDIG GANGVEI

Hensikten med reguleringen er å bevare Gamleveien som kulturminne.

Eksisterende veitrasés horisontal og vertikalkurvatur, bredde, beleg, samt tilliggende terrengformasjoner, vegetasjon m.v. skal bevares best mulig. Planer for utbedring/endring skal forelegges fylkeskonservatoren og bygningsrådet for godkjenning.

oooOOOooo

Kco advokater
v/ Tor Kristian Nordhus Plahte
Malmskriverveien 4,
Postboks 400
1302 Sandvika

Deres ref.: T. K. N. Plahte

Vår ref.: 007-1-040, Runa
Kirkesæther

Oslo, 20.12.2018

GULLHAUG BOLIGSAMEIE, SNR. 40, GULLHAUGVEIEN 131, 1354 BÆRUMS VERK

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 40 i Gullhaug Boligsameie, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:

Gnr. 94, Bnr. 498, Snr. 40 i Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK.

Sameiet:

Gullhaug Boligsameie, org.nr. 976485173. Styreleder Per Øivind Fuhr.

Seksjonseier:

Følgende eier/e er registrert i vårt register:

Al-Sanati, Azhar Luis M.

Makardeeg, Helda Hrand S.

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 2 933,00 per måned. Se for øvrig sameiets regnskap. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om eventuelle restanser og andre uoppgjorte krav som påhviler seksjonen.

Ligningsmessig fordeling:

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2017 er:

- | | |
|---------------------|-----------|
| • Andel fellesgjeld | 16 523,02 |
| • Andel formue | 20 236,20 |

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke omfatter langsiktig fellesgjeld, men kortsiktig gjeld, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:

Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisnr. 78193442. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Vedtekter og husordensregler:

Sameiets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating av seksjon, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også sameiets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

Andre opplysninger:

På grunn av overgang til elektronisk kommunikasjon er det viktig at kjøpers epost adresse opplyses i forbindelse med salg.

Selger betaler overdragelsesmåned, avregning på meglers kontor. **Vennligst kast resterende giroer for å unngå tvil om betalinger.**

Opplysning om ny adresse til selger er viktig med hensyn til utsending av ligningsoppgaver.

Salgsmelding skal inneholde f.nr, e-post adresse og mob.nr. til kjøper.

Omkostninger:

Eierskiftegebyr kr. 5.650,- inkl. mva.

Omkostninger ifm skifte av skilt betales av kjøper - faktura tilsendes etter overtagelse.

Med vennlig hilsen

Gullhaug Boligsameie

v/Brækhus Eiendom AS

Runa Kirkesæther

eiendom@braekhus.no

Vedtekter for Gullhaug Boligsameie

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 9. mars 1989. Revidert i sameiermøte den 13.10.99, 15.03.00, 20.03.06, 22.3.10, 14.03.12, 14.09.16 og 13.03.17.

-1-

INNLEDNING

Sameiets navn er Gullhaug Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Bærum. Eiendommen gnr. 94, bnr. 498 - 499 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 02.09.1988 delt opp i 176 ideelle eierandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra Løvenskiold-Vækerø A/S, oppdelingsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på sameiermøtet en stemme.

Eier en organisasjon/ institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

-2-

SEKSJON

En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

-3-

DISPOSISJON OVER SEKSJON

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt.

Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

-4-

SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Med alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Arealer utenom husets grunnflate er fellesareal. Den enkelte sameier har ikke anledning til å foreta endringer av disse uten styrets

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 13.03.2017

godkjennelse.

Den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Dette må dog ikke skje uten saklig grunn.

-5-

SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse innenfor enhetens avgrensning. For elektrisk anlegg gjelder vedlikeholdsansvaret fra og med enhetens sikringsskap. For vann gjelder vedlikeholdsansvaret fra felles koblingspunkt. For avløp gjelder vedlikeholdsansvaret frem til felles avløpsrør. For ventilasjon gjelder vedlikeholdsansvaret frem til felles ventilasjonskanal. Vedlikeholdsansvaret omfatter også enhetens inngangsdør, vinduer samt eventuell porttelefon.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge videre skader, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Dersom en sameiers manglende vedlikehold eller feilaktig utført vedlikehold medfører skader på eller forringelse av øvrig bygningsmasse, kan sameieren holdes økonomisk ansvarlig for dette.

Dersom skader oppstår i den enkelte enhet som følge av forhold som faller inn under boligsameiets vedlikeholdsansvar, plikter den berørte seksjonseier å gi umiddelbar skriftlig melding om skaden til styret. Dersom slik melding ikke blir gitt innen 1 måned etter at skaden ble oppdaget, vil seksjonseier selv måtte bære ansvar for å utbedre skaden, samt en eventuell økning av skadeomfanget.

Ved forsikringstilfelle som oppstår innenfor det som faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, skal seksjonseieren dekke hele egenandelen til forsikringsselskapet.

-6-

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet avgjør om det skal foretas avsetning til vedlikeholdsfond.

-7-

FORANDRINGER I BOLIGEN, ANTENNE, MARKISER M.M

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen så som montering av markiser m.m. Dette vil også gjelde for montering av varmpumpe og fliser på terrasse/balkong.

Paraboler. Det er ikke tillatt å montere paraboler i bygningsmassen, kun settes løst på egen terrasse.

-8-
BOLIGSAMEIETS PLIKTER

Boligsameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) forvalte og vedlikeholde garasjeanleggene.

-9-
FELLESUTGIFTER

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnadene til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantning samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige eierseksjoner.

Regulering av fellesutgiftene på 10 prosent eller mer krever 2/3 flertall på sameiermøtet.

-10-
UTLEIE

Sameierne kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, husordensregler samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved utleie, er utleier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Fremleie av garasjeplass skal meddeles styret, og er kun tillatt til andre sameiere/beboere.

-11-
MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter sameiets vedtekter eller husordensreglene som er bilag til

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 13.03.2017

disse vedtektene, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter, jfr. pkt. 16 og 17.

-12-
SAMEIERMØTE

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte, hvor hver boligenhet jfr. pkt.1 avgir en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Sameiermøte ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.
4. Øvrige vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner § 30.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamenn.
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
8. Evt. godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det senest 21 dager før sameiermøte.

-13-
STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av en styreleder og 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for lederen og styremedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret fastlegger hvilke oppgaver det enkelte styremedlem tar seg av.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlemmer. For å få en viss kontinuitet (Erfaring) i styret bør det kun være 2 styremedlemmer på valg hvert år, med mulighet for gjenvalg 2 år av gangen. Skulle et styremedlem trekke seg før 2-års perioden er over, trer den vara inn som har flest stemmer som styremedlem resten av perioden for det styremedlemmet.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoners § 40 representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styreleder, i hans fravær av varastyreleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

Styremedlemmer eller styreleder skal erklæres inhabil i behandling og avgjørelse i saker som omhandler firma(er), sameiere eller sameiets ansatt(e) som vedkommende styremedlem/styreleder har eller har hatt økonomisk relasjon med utenom styrevervet. Ordinære innkjøp av varer og tjenester av en hverdagslig størrelsesorden skaper ikke automatisk inhabilitet i denne sammenheng.

For øvrig gjelder Eierseksjonslovens § 42.

Styret har ansvar for å hente inn anbud for samtlige eksterne oppdrag og innkjøp til Sameiet. Unntak gjøres for hasteoppdrag med timebasert fakturering og med forventet varighet på mindre enn to arbeidsdager. Styreleder eller det styremedlem som har fått oppdraget fra Styret å rekvirere oppdraget, kan i så tilfelle velge å bruke en fast leverandør så lenge denne ikke antas å være mer enn 15 prosent dyrere enn annen leverandør.

Unntak gjøres videre for ordinært innkjøp av verktøy, materialer, etc så lenge disse innkjøpene er nødvendig i forbindelse med ordinært vedlikehold eller arbeid beordret av Styret.

For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 25.000,- skal det hentes inn minimum to anbud, hvorav én fra en leverandør som tidligere ikke er benyttet.

For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 150.000,- skal leverandørs soliditet vurderes.

Alle faste leverandører av strøm, TV-signaler, forretningsførere, etc skal opp til vurdering minimum én gang i løpet av hvert kalenderår

Styreleder eller utpekte styremedlemmer er ansvarlige for å innhente anbud etter ovenfor nevnte regler.

For samtlige eksterne oppdrag og innkjøp som ikke krever anbud, skal Styreleder informere Styret om oppdragets/innkjøpets art samt antatt/fakturert beløp under førstkommande styremøte.

Leverandører som etter Styrets vurdering anses å ha overfakturert Sameiet, har levert et dårlig produkt eller som av andre grunner ikke vurderes skikket som leverandør, utelukkes fra å levere til Sameiet for en periode på to til ti år. En liste over utelukkede leverandører utarbeides av Styret og gjøres tilgjengelig for fremtidige styrever. Å ha levert høyere anbud enn andre leverandører er ikke nok for en leverandør å bli utelukket. Endring av styrehonorar på mer enn 10 prosent krever 2/3 flertall på sameiermøte.

Det hører inn under styret å ansette – herunder utarbeide arbeidsinstruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de ansatte oppfyller sine plikter – samt å si opp eller avskjedige ansatte.

Styret (og forretningsfører) kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret og forretningsfører skriftlig.

-14-

FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsfører forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/ hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

-15-

PANTESIKKERHET OVERFOR SAMEIET

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterrett med kr. 15 000,- i hver seksjon. Denne panterrett er uten opptrinnsrett. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Styret kan ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

- 16 -

PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§

Vedtekter Gullhaug Boligsameie, revidert 13.03.2017

4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf. (Kfr. lov om eierseksjoner § 26)

- 17 -
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 i eierseksjonsloven om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke erklært grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Kfr. lov om eierseksjoner § 27).

-18-
TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

-19-
VEDTEKTSENDRING

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Husordensregler for Gullhaug Boligsameie

Vedtatt i sameiermøte den 13.10.99 og revidert i sameiermøte 15.03.00, 20.03.06, 31.03.08 og 22.3.10 og 14.03.12.

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som "Husorden"- bestemmelsene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. Styret utpeker hvert år en tillitsvalgt i hver oppgang i blokkene/småhus. Den tillitsvalgte skal fungere som et bindeledd mellom styret og de øvrige beboerne. Utpekingen foregår ut i fra en liste som rullerer etter husnummer/seksjonsnummer uavhengig om det gjelder eiere eller leietakere.
2. Trappeoppganger er ikke oppbevaringsplass. Sykler, sparkstøttinger, ski og akebrett settes i sportsbod. Barnevogner i bruk kan settes i oppgangen.
Fellesgarasjeanleggene er ikke oppbevaringsplass. Kun ett sett dekk og et takstativ eller skiboks kan oppbevares i forbindelse med egen biloppstillingsplass.
Styret forholder seg til instruks for fellesgarasjeanlegg gitt av Asker og Bærum
Brannvesen og vil uten varsel fjerne øvrige gjenstander for eiers risiko og regning.
3. Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelcontainer, ikke ved siden av. Møbler, bygningsrester o.l., må beboerne selv fjerne. Pappesker, aviser og papir må hver enkelt sameier sette ut til avhenting på de dager renholdsverket henter papir.
4. Oppgangenes ytterdører og dørene til garasjene skal holdes låst.
5. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Det skal være ro mellom kl. 23.00 - 07.00.
Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapeligheter i leiligheten ut over kl. 23.00, skal innehaveren av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
Regler for selskapeligheter gjelder også dersom disse holdes på terrasser eller Sameiets fellesområder.
Boring og hamring og annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00 eller på søndag, helligdager og høytidsdager.
6. Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasser må fortrinnsvis skje under rekkverk høyde, og må foregå på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboene.
Terrassen skal heller ikke brukes som lagringsplass for alle mulige slags gjenstander.

Eksempler på dette kan være gamle skap, pappesker og lignende.

7. Ventilasjon.
Ventilatoren skal aldri være helt avslått og minimum én lufteventil eller ett vindu skal være åpen for å sikre tilførsel av luft. Fettfilter skal rengjøres regelmessig og selve viften skal rengjøres minimum én gang i året. I leiligheter med skapvifte er det ikke tillatt å skifte denne ut med annet enn en tilsvarende type vifte (Villavent eller Flexit).

8. Vasking av trapp.
Etter ut/innflytting vaskes trappen av de som flytter.

9. Parkering er forbudt på veier foran husene. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt. Beboerne har plikt til å informere besøkende om bruk av gjesteparkeringsplasser. Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Gjester kan parkere i inntil tre dager uavhengig om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden uten spesiell tillatelse. Skal gjester parkere lenger enn tre døgn kan man søke om tillatelse til dette i styret. Parkering ut over tre døgn vil kunne ilegges kontrollavgift eller borttauing umiddelbart.

Uregistrerte biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøy tillates ikke hensatt parkert på gjesteparkeringsplasser.

Garasjeanleggene skal ikke fungere som reparasjonsverksted for biler. Skifting av dekk er tillatt. Tomgangskjøring i eller utenfor garasjeanleggene er forbudt.

Kjøring på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regelen er nødvendig varetransport, syke transport og transport av funksjonshemmede.

Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente utenfor bommene.

Utfyllende parkeringsbestemmelser finnes på våre hjemmesider:
www.gullhaugboligsameie.no.

10. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Plener bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Rengjøring av vannrenner og drenerør på terrassen må besørges av huseier. Dette er viktig for å unngå skader på bygget og naboens markiser. Plasser ikke lagrede objekter i terrassebodens vannrenne, da dette demmer opp avløpsvann. Hold rennen åpen.

11. Styret organiserer dugnad etter behov. Sameiere som ikke deltar på sameiets dugnader skal betale en dugnadsavgift på kr 500,- pr. dugnad.

12. Dyrehold
Dyrehold er tillatt i Gullhaug Boligsameie.
Hunder skal alltid ledsages av fører og gå i bånd ute. Katter skal bære halsbånd med eiers navn og kontaktinformasjon når disse er ute. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart. Husdyr skal ikke støye eller på andre måter være til sjenanse for andre

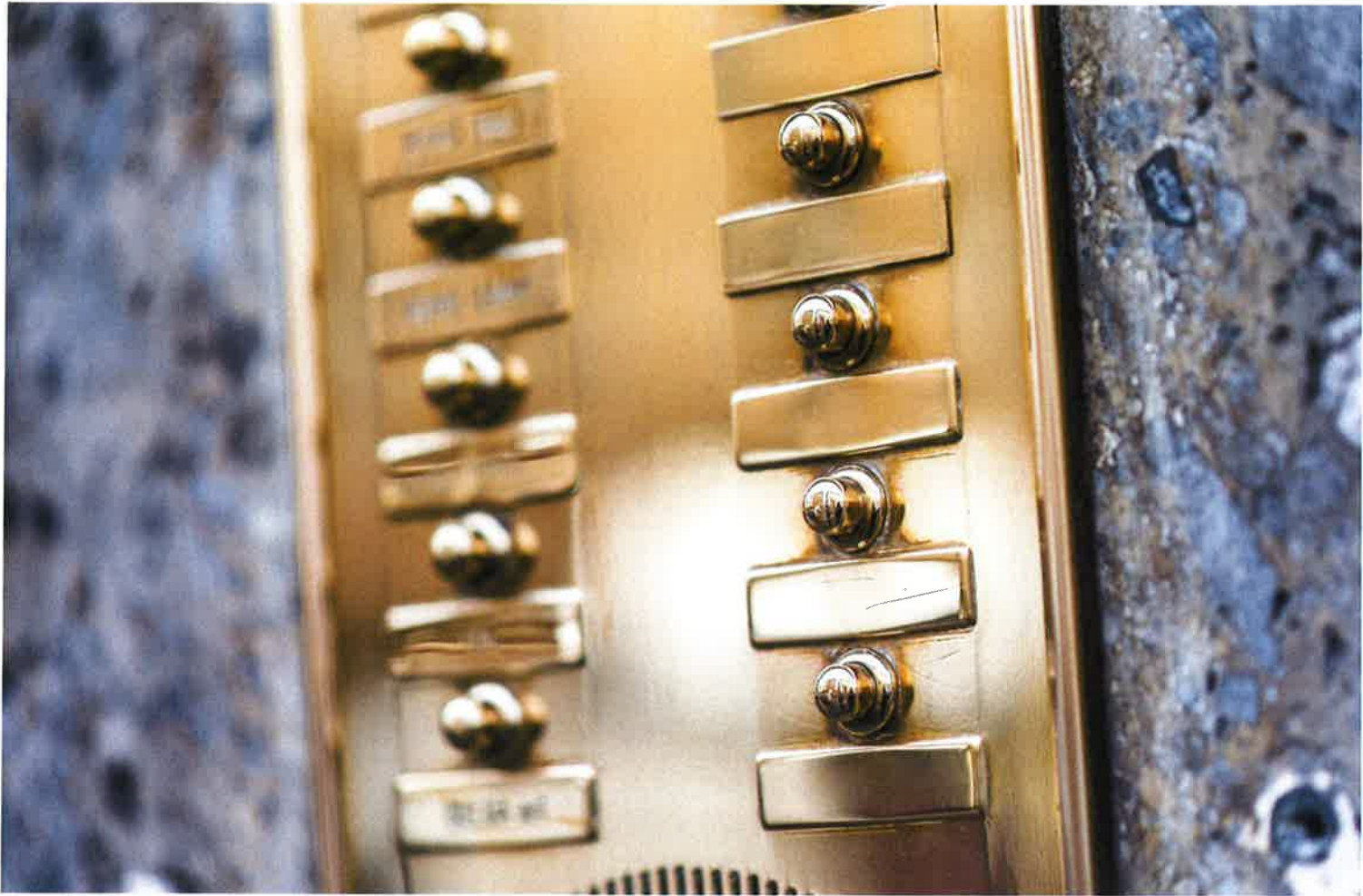
beboere.

Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve dyret fjernet.

Eier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader et husdyr forårsaker på eiendom tilhørende Sameiet eller andre beboere.

13. Klager i forbindelse med brudd på Husordensreglene, sendes skriftlig til styret. Klagen kan ikke sendes anonymt og den må være begrunnet i konkrete hendelser.
14. En beboer er ansvarlig for besøkende eller andre personer som vedkommende beboer slipper inn i Sameiets avlåste fellesarealer (oppganger, fellesboder og fellesgarasjeanlegg).
15. Beboere er ansvarlige for at leiligheten har påkrevd røykvarsler og brannslukkingsapparat og at disse fungerer. Beboere plikter å gjøre seg kjent med Sameiets brannverninstruks. Beboere som ikke følger Sameiets regler om oppbevaring i oppganger, fellesboder og fellesgarasjeanlegg risikerer at gjenstand(ene) fjernes og kastes for den enkelte beboers risiko og regning.
16. Beplantning i bygningens terrasseblomsterkasser skal stelles av den enkelte beboer som også beskjerer plantene ved behov. Beplantningen skal ikke stå vesentlig ut fra blomsterkassene og ikke henge ned over naboseksjon. Beplantning på fellesareal er kun tillatt etter tillatelse fra Styret.
17. Endringer av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved alminnelig flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.



ORDINÆRT ÅRSMØTE

Gullhaug Boligsameie, tirsdag 13.mars 2018, kl 18:30

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2017 - Budsjett 2018 - Innkomne saker - Valg

BRÆKHUS

Gullhaug Boligsameie

Til sameierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Gullhaug Boligsameie

Tid: **tirsdag 13.03.2018 kl 18:30**

Sted: **Gullhaug flerbrukshus (underetasjen i Gullhaug Barnehage)**

SAKSLISTE

--- 0 ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Avvikling av vedlikeholdsfondet
- 5.2 Disponering vedlikeholdsfond

6. Valg

Bærum, 28.02.2018
Gullhaug Boligsameie

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte den 13.03.2018:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2017 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2017, balanse pr. 31.12.2017 og budsjett for 2018 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2017, som viser et underskudd på kr 1 472 247 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2018 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere Yvonne & Roger Hansen på at styrehonoraret bør økes. Begrunnelse: se vedlegg 1.

Styrets innstilling: Styret overlater til årsmøtet å vedta hvor stor økningen skal være eller om honoraret skal bli stående på dagens nivå.

Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 5: Andre saker

5.1 Avvikling av vedlikeholdsfondet

Sak innmeldt av Yvonne & Roger Hansen (vedlegg 1).

Vedlikeholdsfondet burde avvikles. Styret bør ha full styringsrett slik at de ikke blir hemmet av at penger blir låst på en konto. Gullhaug Boligsameie er et stort sameie hvor det kreves mye av styremedlemmer for å stille opp fysisk for å holde orden på sameiet, samt det er viktig at nødvendige midler (penger) er tilgjengelig

for vedlikehold når vedlikehold kreves. Kostnaden ved utsatt vedlikehold kan koste sameiet og beboerne dyrt.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsfondet avvikles.

Styrets innstilling: styret støtter forslaget 100%. Styret har de 4 siste år brukt i snitt over 1.500.000 på vedlikehold hvert år.

5.2 Omdisponering vedlikeholdsfond

Sak fra styret. *Denne saken faller bort ved positivt vedtak i sak 5.1.*

Styret ønsker å overføre kr 600 000 fra vedlikeholdsfondet til etablering av søppelhåndteringssystemet. Styret har klart å gjennomføre prosjektet uten å ta opp lån, og trenger denne overføringen for sikker drift framover.

Forslag til vedtak: kr 600 000 overføres fra vedlikeholdsfond til egenkapital.

Sak 6: Valg

Valgkomitéen har bestått av Siv Skjervheim, Ann Kathrin Tofthagen og Morten Gluva. Valgkomitéens innstilling er i skrivende stund ikke klar.

6.1 Valg av styreleder for 2 år.

Valgkomitéens innstilling legges fram i årsmøtet.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomitéens innstilling legges fram i årsmøtet.

6.3 Valg av 4 varamedlemmer til styret for 1 år.

Valgkomitéens innstilling legges fram i årsmøtet.

6.4 Valg av valgkomité.

Valgkomitéens innstilling legges fram i årsmøtet.

STYRETS ÅRSBERETNING 2017

Gullhaug Boligsameie

Styresammensetning:

På ordinært sameiermøte i Gullhaug Boligsameie den 13.03.2017 fikk Styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Per Øivind Fuhr (på valg i år)
Styremedlemmer:	Trygve Magnus (på valg i år) Knut Skipperud (på valg i år) Galina Dementjeva (ikke på valg i år) Therese Tufte (ikke på valg i år)
Varamedlemmer:	Anita Nordheim Torkel Haug Ylva Rønneberg Erik Ruud

Alle varamedlemmer er på valg.

Etter ordinært sameiermøte i Gullhaug Boligsameie den 13.03.2017 fikk valgkomiteen følgende sammensetning:

Siv Janne Skjervheim
Anne Katrine Tofthagen
Morten Gluva

Styret mottar ikke annet styrehonorar enn hva som blir godkjent av årets årsmøte.

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 2 kvinner. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Mette Fyhn Nordeng-Lyberg. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Gullhaugveien 61-117 og 121-131 (alle oddetall i intervallene) samt Gullberget 4-46, 50-62, 66-88 (alle partall i intervallene) i Bærum Kommune med gnr 094 bnr 498.

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 78193442. Alle skader i sameiet må meldes inn via Styret.

Møter

Styret har i perioden avholdt månedlige styremøter. Et varamedlem har hatt møteplikt til hvert styremøte med tale- og forslagsrett, dersom vedkommende har erstattet et styremedlem har den også stemmerett.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført i 8. og 9. mai 2017 med bra fremmøte. Vi hadde veldig effektive dager og alt som var planlagt gjort, ble gjennomført. Etter dugnaden var det grilling og sosialt samvær.

Julegrantenning

Vi hadde julen 2017 også julegrantenning. Fint oppmøte hvor det også ble servert gløgg, pepperkaker og mandariner. Håper enda flere kommer 2018

Ei-bil

Vi har i perioden jobbet mye med å sjekke ut ulike løsninger i forbindelse med en løsning og har landet på en god løsning. De første ladepunktene har blitt installert.

Konteinere

Vi satt ut 2 konteinere høsten 2017 hvor beboere hadde mulighet til å bli kvitt avfall man vanligvis ville kjørt på Isi avfallsstasjon. Dette var veldig populært så det ble tømt flere ganger og totalt 4 fulle konteinere ble levert. Dette vil bli videreført i 2018. Vi har også i 2017 hatt konteinere for juletrær.

Brannsikkerhet

I løpet av 2017 har det fortsatt vært stort fokus på brannsikkerheten i Sameiet. Spesielt har fokuset vært rettet mot de felles garasjeanleggene der spredningsfaren ved en eventuell brann kan være stor.

For å hindre at garasjeanleggene blir brukt som lagringsplass, har det også i 2017 blitt gjennomført opprydding av disse, det har blitt en merkbar bedring. Rydding i garasjene er et tiltak for å bedre brannsikkerheten. Viktig at beboere respekterer dette og tenker på dette kontinuerlig og ikke bare rundt periodene vi rydder der.

Tiltak for å bedre brannsikkerheten er et kontinuerlig arbeid, og vil fortsette i 2018.

Informasjon til beboere

Det blir fortsatt utarbeidet nye informasjonsark en gang hver måned. Samme informasjon blir lagt ut på Sameiets hjemmeside og sendt elektronisk. På hjemmesiden ligger også utfyllende informasjon, om blant annet parkeringsbestemmelser, brannverninstruks, vedtekter og lignende. Som bestemt på årsmøte 2017 så blir alt sendt elektronisk. Dette gjelder også fra Brækhus der hvor dette er mulig. Ber alle sende inn oppdatert mailadresse til både styret og forretningsfører. Kontaktinformasjon til forretningsfører er: Nordeng-Lyberg@braekhus.no og styret: styret@gullhaugboligsameie.no

Husk å sette opp seksjonsnummer når du sender inn mailadressen din.

Styret har vært tilgjengelig på mobiltelefon og epost.

I henhold til Sameiets vedtekter, har Styret gått gjennom alle faste avtaler i løpet av 2017. Selskapet som utfører parkeringskontroll fortsetter og selskapet som utfører snøbrøyting har blitt videreført for 2017/2018. Canal Digital har i 2015 fått installert

fiber i alle leilighetene så denne avtalen har vi bindingstid på frem til 2020. Øvrige faste avtaler har etter vurdering, forblitt uendret. Gjensidige er fortsatt leverandør på forsikringer, vi har i 2017 fått forsikringssummen redusert enda mer enn tidligere.

Vedlikehold

I 2017 er det blitt gjennomført flere mellomstore og store vedlikeholdsprosjekter, disse er dekket i ordinært budsjett:

- Byttet til nytt nedgravd søppelhåndteringssystem.
- Malt alle mellomgangene i blokkene.
- Utskifting av råteskadet panel flere steder.
- Busker ble beskåret, noen skiftet ut og erstattet.
- Vi har tynnet ut «skogen» utenfor Gullhaugveien 125-131
- Byttet blikk og bygget tak over mellomgangen på resterende boder samt montert lys med sensor i alle mellomgangene
- Årlig sjekk og vedlikehold av Sameiets brannslukkere samt ettersyn og vedlikehold av rømningsveier.
- Malt boder og byttet ut mange bord.
- Byttet noen vinduer
- Alle utepostkasser byttet
- Pusset og malt/oljet alle benker og lekestativ
- Reparert betongskader enkelte steder
- Byttet ut vannkraner på en del felles vannkraner

Vedlikeholdsoppgaver som er planlagt gjort i 2018:

- Uteområdet oppgraderes kraftig med oppgradering og beplantning av busker og trær
- Branndører
- Bytte ut mye råteskadet panel mange steder
- Tette hull i asfaltering en rekke steder
- Bygge trapp ved avfallsplassen mellom Gullhaugveien 67 mot Gullhaugveien 125

Vedlikeholdsoppgaver som anbefales i 2019-2023:

- Skifte tak og takrenner på småhusene.
- Maling av bygningsmassen.
- Oppgradering av ganger i de gule blokkene.

Vedlikeholdsoppgaver for årene fremover:

På nåværende tidspunkt er det vanskelig å gå i detalj når det gjelder vedlikeholdsoppgaver fremover. Uansett er det enkelte oppgaver som rykker stadig nærmere i tid. Vi har prøvd å liste opp det viktigste som må gjøres neste 5 årene.

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Virksomheten drives i Bærum Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har en vaktmester ansatt i 50% stilling. Videre har Styret etablert avtale med vaktmestervikarer som hjelper til ved behov.

Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være meget tilfredsstillende. Det har ikke vært sykefravær i 2017.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 1.472.247. Det vises for øvrig til årsregnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling i årsmøtet. Vi er komfortable med dette underskuddet og det var helt ventet etter at det på årsmøte 2017 ble besluttet å starte arbeid med å lage nedgravd søppelhåndteringssystem.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter Sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiets stilling.

Bærum, 21.02.2018

Per Øivind Fuhr /s/
Styreleder

Trygve Magnus /s/
Styremedlem

Galina Dementieva /s/
Styremedlem

Therese Tufte /s/
Styremedlem

Knut Skipperud /s/
Styremedlem

RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1312 Vikta, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til Årsmøtet i Gullhaug Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gullhaug Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 472 247. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning samt budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. februar 2018
RSM Norge AS


Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2017

Gullhaug Boligsameie

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	4 514 699	4 682 963	4 527 396	4 514 796
Andre leieinntekter	3	1 168 920	1 016 856	1 168 920	1 168 920
Tilskudd		0	0	0	450 000
Andre inntekter	4	158 730	156 180	194 980	157 980
Sum driftsinntekter		5 842 349	5 855 999	5 891 296	6 291 696
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	900 574	1 004 567	890 105	1 003 412
Revisjonshonorar	6	14 039	13 120	14 500	15 000
Forretningsførerhonorar		167 760	164 804	171 300	176 000
Andre honorarer	7	7 475	2 469	0	7 500
Forsikringspremier		275 648	295 467	287 000	277 000
Energikostnader	8	540 107	489 209	485 000	540 000
Kommunale avgifter	9	1 569 866	1 175 465	1 235 000	1 166 700
Andre driftskostn. eiendom	10	1 164 023	1 077 167	1 145 400	1 177 100
Driftskostnader administrasjon	11	74 033	77 389	92 500	82 690
Reparasjoner og vedlikehold	12	2 587 987	977 387	540 000	1 430 000
Andre kostnader	13	61 693	26 732	25 500	49 000
Sum driftskostnader		7 363 205	5 303 775	4 886 305	5 924 402
Driftsresultat		-1 520 856	552 223	1 004 991	367 294
Finansinntekter	14	49 796	55 017	10 000	500
Finanskostnader	15	1 188	532	0	0
Resultat av finansposter		48 608	54 485	10 000	500
Årsresultat		-1 472 247	606 708	1 014 991	367 794

Balanse pr. 31.12.2017

Gullhaug Boligsameie
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre eiendeler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		10 000	10 000
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	735 923	750 535
Bankinnskudd og kontanter	17	2 331 501	2 319 299
Sum omløpsmidler		3 067 424	3 069 834
Sum eiendeler		3 077 424	3 079 834
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		2 065 444	2 065 444
Årets resultat		-1 472 247	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		593 197	2 065 444
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		65 909	123 600
Leverandørgjeld		1 700 066	728 280
Annen kortsiktig gjeld	19	718 252	162 509
Sum kortsiktig gjeld		2 484 227	1 014 390
Sum gjeld		2 484 227	1 014 390
Sum egenkapital og gjeld		3 077 424	3 079 834

BÆRUM, 21.02.2018
Styret for Gullhaug Boligsameie

Per Øivind Fuhr /s/
Styrets leder

Galina Dementieva /s/
Styremedlem

Therese Tufte /s/
Styremedlem

Trygve Christian Kravik Magnus /s/
Styremedlem

Knut Anton Skipperud /s/
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2017	2016
Fellesutgifter fakturert	4 397 796	4 548 648
Garasjeleie- og parkering	116 903	126 315
Leieinntekter lokale	0	8 000
Sum fellesutgifter	4 514 699	4 682 963

Note 3 Andre leieinntekter

	2017	2016
Kabel TV	726 528	574 464
Leietillegg renh fellesarealer	111 456	111 456
Leietillegg strøm	330 936	330 936
Sum andre leieinntekter	1 168 920	1 016 856

Note 4 Andre driftsinntekter

	2017	2016
Andre driftsinntekter	21 790	39 650
Korr.inntekt tidl.år	0	-1 800
Nøkkelsalg	2 310	1 510
Salg av portåpner	8 700	4 450
Vedlikehold	157 980	157 980
Viderefakturert kostnad - motkonto	-32 050	-45 610
Sum andre inntekter	158 730	156 180

Note 5 Lønnskostnader

	2017	2016
Arbeidsgiveravgift	103 661	113 823
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 355	12 778
Arbeidstøy	6 210	5 085
Avtalefestet pensjon AFP	0	5 454
Fordel forsikring OTP	18 750	23 895
Fordel fri telefon/komm.	4 263	0
Fordel ulykkesforsikring	15 766	15 174
Lønn Ekstra	256 850	150 938
Lønn til fast ansatte	238 806	416 907
Motkonto diverse fordeler	-38 779	-39 069
Premie OTP (kollektiv pensjon)	18 750	18 441
Påløpte feriepenger	66 348	80 349
Sluttveder/ avtalef pensjon	594	792
Styre- og møtehonorer	200 000	200 000
Sum lønnskostnader	900 574	1 004 567

Selskapet har 1 ansatt, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenstepensjon (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2017	2016
Revisjonshonorar	14 039	13 120
Sum revisjonshonorar	14 039	13 120

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2017	2016
Andre tjenester/honorarer	4 875	0
Teknisk honorar	2 600	2 469
Sum andre honorar	7 475	2 469

Note 8 Energikostnader

	2017	2016
Oppgangs, vei- og gårdslys	45 838	44 270
Strøm	151 155	124 820
Strøm varmtvann	343 115	320 119
Sum energikostnader	540 107	489 209

Note 9 Kommunale avgifter

	2017	2016
Avløps-, kloakkavgift	660 477	411 548
Feieavgift	139	0
Renovasjonsavgift	491 075	479 000
Vannavgift	418 175	284 918
Sum kommunal avgifter	1 569 866	1 175 465

Note 10 Andre driftskostnader

	2017	2016
Andre driftskostnader, eiendom	17 000	0
Annet renhold	43 725	43 725
Containerleie/-tømming	40 717	14 158
Driftsmateriell	24 824	67 128

Heis alarm	3 903	2 445
Kabel-tv/internett	753 093	668 972
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 382	27 782
Matteleie	16 470	16 470
Møbler og utstyr til fellesrom	4 495	1 295
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	27 970	20 165
Snøbrøyting og strøing	81 445	88 813
Større ansk. for drift av eiendom	21 663	0
Trappevask/renhold	114 743	115 085
Verktøy og redskaper	9 593	11 128
Sum andre driftskostnader eiendom	1 164 023	1 077 167

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2017	2016
Bilgodtgjørelse etter statens satser	4 410	4 569
Bilgodtgjørelse over statens satser	752	342
Datakommunikasjon	7 169	5 175
Drivstoff	7 006	5 676
Giroer, ligningsoppgaver mm	25 474	24 603
Ikke fradragsberettigede gaver	0	1 770
IT kostnader	8 730	1 548
Kontingent HL	490	490
Kontorrekvisita	178	2 300
Parkering/Bompenger	832	0
Porto	14 039	26 260
Porto	295	0
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	361	0
Trykksaker, kopiering	4 297	4 656
Sum driftskostnader administrasjon	74 033	77 389

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
Annet material.kj for rep/ved.h	55 908	3 646
Annet rep. og vedlikehold	1 868	43 828
Blikkenslagerarbeid	10 990	761 569
Brannvernustyr	3 175	2 709
Egenandel forsikring	12 000	12 000
Elektrikerarbeid	57 217	33 387
Garasjeport/inngangsdører	16 965	16 623
Gartnerarbeid - grøntanlegg	21 170	11 163
Heiser	32 594	26 196
Malararbeid	0	6 840
Murararbeid	11 572	0
Nytt renovasjonsanlegg	2 322 583	0
Porttelefon	34 486	6 106
Rørleggerarbeid	7 460	8 475
Snekkerarbeid	0	28 968
Vedlikehold og rep. bygning	0	11 163
Veier og parkeringsplasser	0	4 713
Sum reparasjoner og vedlikehold	2 587 987	977 387

Note 13 Andre kostnader

	2017	2016
Andre kostnader	22 397	915
Bank og kortgebyr	6 220	3 232
Kostnader fellesarrangementer	4 851	2 677
Møtekostnad for styret	28 226	19 909
Øre-/kroneavrunding	-1	0
Sum andre kostnader	61 693	26 732

Note 14 Finansinntekter

	2017	2016
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	39 460	43 314
Renteinntekter av bankinnskudd	9 938	11 298
Renter	398	405
Sum finansinntekter	49 796	55 017

Note 15 Finanskostnad

	2017	2016
Morarenter	1 188	532
Sum finanskostnader	1 188	532

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2017	2016
Kundefordringer	26 903	63 450
Andre fordringer	2 338	16 650
Forskuddbetalte kjøkkenvifter	41 546	33 041
Periodisering forsikring	256 778	273 390
Periodisering heiskostnader	23 055	0
Periodisering kabel TV	385 304	364 004
Andre kortsiktige fordringer	709 020	687 084
Sum kortsiktige fordringer	735 923	750 535

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2017	2016
Bank 6215.05.62452 husleiekto.	1 647 291	106 716
Bank 6215.05.62460	0	1 712 146
Bank 6215.57.42009	649 290	489 787
Bank skattetrekk	34 921	10 650
Sum kontanter og bankinnskudd	2 331 501	2 319 299

Note 18 Egenkapital

	2017	2016
Vedlikeholdsfond	643 248	485 268
Annen egenkapital	1 422 196	1 580 176
Sum egenkapital 01.01	2 065 444	2 065 444
Årets resultat	-1 472 247	0
Sum egenkapital 31.12	593 197	2 065 444

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2017	2016
Andre påløpte kostnader	589 985	49 035
Forskuddstrekk	34 785	10 459
Purregebyrer BDE	-70	0
Påløpt aga av ferielønn	9 355	11 329
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 850	11 337
Skyldige feriepenger	66 348	80 349
Sum annen kortsiktig gjeld	718 252	162 509

VEDLEGG 1

Fra: Roger Hansen

Dato: 7. februar 2018 kl. 11:22:47 CET

Til: <styret@gullhaugboligsameie.no>

Emne: Gullhaug boligsameie - årsmøtet 2018 - sak

Til Styret v/styreleder Per Øivind

Vi har ikke mulighet til å møte ved årsmøtet.

Vi setter pris på om Styret kan ta opp følgende sak ved årsmøtet:

Vedlikeholdsfondet burde avvikles. Styret bør ha full styringsrett slik at de ikke blir hemmet av at penger blir låst på en konto. Gullhaug Boligsameie er et stort sameie hvor det kreves mye av styremedlemmer til å stille opp fysisk for å holde orden på sameiet samt det er viktig at nødvendige midler (penger) er tilgjengelig for vedlikehold når vedlikehold kreves. Kostanden ved utsatt vedlikehold kan koste sameiet og beboere dyrt.

Avslutningsvis så ser vi at styret stiller opp for å forenkle hverdagen til beboere, måtte det være seg å måke snø og strø singel/grus. Det har vært en eksepsjonell vinter som har krevd mye egeninnstas fra styret så vi har et ønske om at styret blir belønnet deretter. Styrehonorar burde økes.

Mvh

Yvonne & Roger Hansen

Gullhaugveien 63

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

Gullhaug Boligsameie.

Jeg kan ikke møte på ordinært årsmøte 13.03.2018 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Bærum, den

Underskrift

Brækhus

Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Oslo: Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

Sandvika: Rådmann Halmrasts vei 7, Pb. 216, NO-1300 Sandvika
Tel. + 47 67 21 69 00

www.braekhus.no

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2018 i Gullhaug Boligsameie

Avholdt: 13.03.2018 kl 18:30 Sted: Gullhaug flerbrukshus

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Mette Nordeng-Lyberg fra Brækhus Eiendom AS

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Mette Nordeng-Lyberg
(med 9 stemmer mot)

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Morten Gluva og Katrine Reiss

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 14

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Årsmelding:

Styrets årsberetning ble referert.

Det ble etterspurt mer informasjon på hjemmesiden. Styret vil legge ut både historikk og (løpende) nye informasjonsskriv.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Årsoppgjøret

3.1 Resultatregnskap for 2017

Sammen med resultatregnskapet ble fremlagt revisors beretning.

Vedtak: Sameiets resultatregnskap som viser et underskudd på kr 1.472.247 ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2018

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Vedtak: Godkjent styrehonorar kr 200.000
Godkjent honorar revisor etter nota

Sak 5: Andre saker

5.1 Avvikling av vedlikeholdsfondet

Vedlikeholdsfondet foreslås avviklet. Styret støtter forslaget.

Avstemming:

Antall stemmer for: 27

Antall stemmer mot: 10

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 27 stemmer for og 10 stemmer mot.

5.2 Omdisponering vedlikeholdsfond – sak falt bort pga positivt vedtak i sak 5.1.

Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer står på valg:

Valgkomitéen v/Morten Gluva presenterte sin innstilling.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Per Øivind Fuhr

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Trygve Magnus og Knut Skipperud

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Ylva Rønneberg, Erik Ruud, Anne Katrine Tofthagen og Morten Gluva

6.4 Valg av valgkomité for 1 år

Valgt ble: Siv Skjervheim, Anne Katrine Tofthagen og Morten Gluva

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder	Per Øivind Fuhr	Gullhaugveien 62 – til 2020
	Galina Dementjeva	Gullhaugveien 65 – til 2019
	Therese Tufte	Gullhaugveien 63 – til 2019
	Trygve Magnus	Gullberget 28 – til 2020
	Knut Skipperud	Gullhaugveien 125 – til 2020
Vara	Ylva Rønneberg	Gullberget 52 – til 2019
	Erik Ruud	Gullberget 20 – til 2019
	Anne Katrine Tofthagen	Gullhaugveien 129 – til 2019
	Morten Gluva	Gullberget 32 – til 2019

Protokollen undertegnes av:

Katrine Reiss /s/
Valgt av årsmøtet

Mette Nordeng-Lyberg /s/
Møteleder

Morten Gluva /s/
Valgt av årsmøtet



Gullhaug Boligsameie

Gullberget 28,
1354 Bærums Verk.

Telefon: 91 89 55 15

styret@gullhaugboligsameie.no
www.gullhaugboligsameie.no

Org nr. 976 485 173

Innkallelse til ekstraordinært sameiermøte

Til seksjonseierne:

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Gullhaug Boligsameie

Tid: **Onsdag 14. september 2016 kl.19.00**

Sted: **Gullhaug Flerbrukshus (underetasjen i Gullhaug barnehage)**

Saksliste:

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opptak av navnefortegnelse

1.5 Godkjennelse av sakliste

2. Sak

2.1 Vedtektsendring

2.2 Endring av ansettelsesforhold (utgår dersom sak 2.1 godkjennes)

Velkommen!

Bærums Verk, 02.09.2016

Styret

Bakgrunn: Styret har per i dag ikke myndighet til å endre ansettelsesforhold. Vaktmester Ole Snøløs ønsker å gå ned i stillingsbrøk. Vaktmester Ole Snøløs jobber i dag sammen med Åsmund Rustad, som er engasjert via NAV. Styret ønsker å ansette Åsmund Rustad i den stillingsbrøken som Ole Snøløs ønsker å gå ned. I forbindelse med denne prosessen trenger Styret vedtak av sameiermøte for å kunne gå videre med dette ansettelsesforholdet. Styret ønsker at mandatet for ansettelse tilbakeføres til styret.

2.1 Vedtekteksendring

Styret foreslår en vedtektsendring hvor styret gis tilbake fullmakt til å ansette og avsette vaktmester. Paragraf 13 lyder i dag som følger:

-13-
STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av en styreleder og 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for lederen og styremedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret fastlegger hvilke oppgaver det enkelte styremedlem tar seg av. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlemmer. For å få en viss kontinuitet (Erfaring) i styret bør det kun være 2 styremedlemmer på valg hvert år, med mulighet for gjenvalg 2 år av gangen. Skulle et styremedlem trekke seg før 2-års perioden er over, trer den vara inn som har flest stemmer som styremedlem resten av perioden for det styremedlemmet.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoners § 40 representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styreleder, i hans fravær av varastyreleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

Styremedlemmer eller styreleder skal erklæres inhabil i behandling og avgjørelse i saker som omhandler firma(er), sameiere eller sameiets ansatt(e) som vedkommende styremedlem/styreleder har eller har hatt økonomisk relasjon med utenom styrevervet. Ordinære innkjøp av varer og tjenester av en hverdagslig størrelsesorden skaper ikke automatisk inhabilitet i denne sammenheng.

For øvrig gjelder Eierseksjonslovens § 42.

Styret har ansvar for å hente inn tilbud for samtlige eksterne oppdrag og innkjøp til Sameiet. Unntak gjøres for hasteoppdrag med timebasert fakturering og med forventet varighet på mindre enn to arbeidsdager. Styreleder eller det styremedlem som har fått oppdraget fra Styret å rekvirere oppdraget, kan i så tilfelle velge å bruke en fast leverandør så lenge denne ikke antas å være mer enn 15 prosent dyrere enn annen leverandør. Unntak gjøres videre for ordinært innkjøp av verktøy, materialer, etc så lenge disse innkjøpene er nødvendig i forbindelse med ordinært vedlikehold eller arbeid beordret av Styret.

For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 25.000,- skal det hentes inn minimum to tilbud, hvorav én fra en leverandør som tidligere ikke er benyttet.

For samtlige andre eksterne oppdrag og innkjøp som forventes å innebære en total kostnad på over kr 150.000,- skal leverandørs soliditet vurderes.

Alle faste leverandører av strøm, TV-signaler, forretningsfører, etc skal opp til vurdering minimum én gang i løpet av hvert kalenderår. Styreleder eller utpekte styremedlemmer er ansvarlige for å innhente tilbud etter ovenfor nevnte regler.

For samtlige eksterne oppdrag og innkjøp som ikke krever tilbud, skal Styreleder informere Styret om oppdragets/innkjøpets art samt antatt/fakturert beløp under førstkommande styremøte.

Leverandører som etter Styrets vurdering anses å ha overfakturert Sameiet, har levert et dårlig produkt eller som av andre grunner ikke vurderes skikket som leverandør, utelukkes fra å levere til Sameiet for en periode på to til ti år. En liste over utelukkede leverandører utarbeides av Styret og gjøres tilgjengelig for fremtidige styrever. Å ha levert høyere tilbud enn andre leverandører er ikke nok for en leverandør å bli utelukket.

Endring av styrehonorar på mer enn 10 prosent krever 2/3 flertall på sameiermøte.

Styret foreslår at paragraf 13 utvides med følgende setning:

Det hører inn under styret å ansette – herunder utarbeide arbeidsinstruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de ansatte oppfyller sine plikter – samt å si opp eller avskjedige ansatte.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes.

2.2. Endring av ansettelsesforhold

(saken utgår dersom styrets forslag til vedtektsendring godkjennes av årsmøtet)

Forslag til vedtak: Styrets gis fullmakt til å ansette ny vaktmester i 50% stilling, samt regulere stillingsprosenten for vaktmestere iht eventuelle endringer i nåværende vaktmesteres pensjonsplaner.

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte

Avholdt: 14.09.2016 kl 19:00 Sted: Gullhaug Flerbrukshus

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Mette Nordeng-Lyberg fra BDE

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Mette Nordeng-Lyberg

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Morten Gluva og Ole Kristian Tråholt

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Det ble ajourført eierlister ved inngangen til lokalet.

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 25

I alt: 45

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: 2.1 Vedtektsendring

Styret foreslo utvidelse av paragraf 13 med følgende setning: *Det hører inn under styret å ansette – herunder utarbeide arbeidsinstruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de ansatte utfører sine plikter – samt å si opp eller avskjedige ansatte.*

Vedtektsendring krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Protokollen undertegnes av:

Ole Kristian Tråholt /s/
Valgt av årsmøtet

Mette Nordeng-Lyberg /s/
Møteleder

Morten Gluva /s/
Valgt av årsmøtet

Utskriftsdato: 18.01.2019 15:21:34

Brukernavn: KDF001

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Grunnbok fast eiendom**Person**

Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
AL-SANATI	AZHAR	LUIS MANSOUR	42	M	Bosatt	29.06.1976

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Bring Dialog	Gullhaugveien 131	1354	Bærums Verk	17.02.2014

Fødselsnummer er sperret for søk.

Du har søkt på: Knr.: 0219 Gnr.: 94 Bnr.: 498 Fnr.: Snr.: 40**Adresse(r):**

Gateadresse: **Gullhaugveien 131**
 Gatnr: **2431**
 Kommune: **Bærum**
 Postkrets: **1354 BÆRUMS VERK**
Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per: 18.01.2019 kl. 15.21**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett:**

2016/694960-1/200 02.08.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 300 000
 Omsetningstype: Fritt salg
 Navn: **AL-SANATI AZHAR LUIS M**
 FØDT: 29.06.1976 IDEELL: 1 / 2
 Navn: **MAKARDEEG HELDA HRAND S**
 FØDT: 04.01.1989 IDEELL: 1 / 2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

- 1988/30762-3/100 BEST OM GARASJE/PARKERING**
20.09.1988
- GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
- 1989/612-2/100 ERKLÆRING/AVTALE**
06.01.1989
- PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 1. KJØPESUM
OG SENERE PLIKT TIL Å VIKE
FOR 85% AV VERDITAKST.
- 1989/612-3/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
06.01.1989
- Med flere bestemmelser
- 2016/694980-
1/200 02.08.2016**
- PANTEDOKUMENT**
- Beløp: NOK 3 392 100
Pantaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
- 2017/1011713-
1/200 15.09.2017
14:52**
- UTLEGGSFORRETNING**
- Avholdt dato: 15.09.2017 kl.:14:44
Beløp: NOK 120 068
Saksøkt: MAKARDEEG HELDA HRAND
S
FØDT: 04.01.1989
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: MAKARDEEG HELDA
HRAND S
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2017/1062180-
1/200 28.09.2017
10:45**
- UTLEGGSFORRETNING**
- Avholdt dato: 28.09.2017 kl.:10:42
Beløp: NOK 96 703
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2017/1406586-
1/200 14.12.2017
15:48**
- UTLEGGSFORRETNING**
- Avholdt dato: 14.12.2017 kl.:15:43
Beløp: NOK 48 399

Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2017/1406632-
1/200 14.12.2017
16:04**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 14.12.2017 kl.:16:02
Beløp: NOK 46 400
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: SANTANDER CONSUMER
BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2017/1406647-
1/200 14.12.2017
16:16**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 14.12.2017 kl.:16:15
Beløp: NOK 3 601
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Saksøker: VEGFINANS ØSTFOLD
BOMPENGESELSKAP A
ORG.NR: 981 100 336
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2017/1407686-
1/200 15.12.2017
09:45**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 14.12.2017 kl.:00:00
Beløp: NOK 48 399
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/322137-
1/200 15.01.2018
07:30**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 13.01.2018 kl.:10:24

Beløp: NOK 53 704
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Saksøker: NORDEA BANK AB (PUBL)
FILIAL NORGE
ORG.NR: 983 258 344
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/375533-
1/200 29.01.2018
14:15**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 29.01.2018 kl.:14:03
Beløp: NOK 37 164
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/422386-
1/200 09.02.2018
11:46**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.02.2018 kl.:11:45
Beløp: NOK 97 444
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: BANK NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/435023-
1/200 13.02.2018
21:00**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.02.2018 kl.:13:19
Beløp: NOK 174 518
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Prosessfullmektig: FINANS2 AS
ORG.NR: 915 440 541
Saksøker: NORDAX BANK AB(PUBL)
LØPENR:
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M

**2018/521481-
1/200 08.03.2018
13:16**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 06.03.2018 kl.:09:31
Beløp: NOK 103 202

Saksøkt: MAKARDEEG HELDA HRAND
S
FØDT: 04.01.1989
Saksøker: BANK NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: MAKARDEEG HELDA
HRAND S
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/759318-
1/200 14.05.2018
07:31**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 13.05.2018 kl.:13:48
Beløp: NOK 3 051
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: BANK2 ASA
ORG.NR: 988 257 133
Prosessfullmektig: FINANS2 AS
ORG.NR: 915 440 541
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/759319-
1/200 14.05.2018
07:31**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 13.05.2018 kl.:13:56
Beløp: NOK 87 869
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: ENTERCARD NORGE
ORG.NR: 919 061 545
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1195373-
1/200 28.08.2018
18:12**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 28.08.2018 kl.:18:10
Beløp: NOK 25 200
Saksøkt: MAKARDEEG HELDA HRAND
S
FØDT: 04.01.1989
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: SANTANDER CONSUMER
BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: MAKARDEEG HELDA
HRAND S
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1215100-

UTLEGGSFORRETNING

**1/200 03.09.2018
11:45**

Avholdt dato: 03.09.2018 kl.:13:31
Beløp: NOK 37 450
Saksøkt: AL-SANATI AZHAR LUIS M
FØDT: 29.06.1976
Saksøker: KOMPLETT BANK ASA
ORG.NR: 998 997 801
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: AL-SANATI AZHAR LUIS M
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1386838-
1/200 09.10.2018
15:49**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.10.2018 kl.:15:46
Beløp: NOK 37 169
Saksøkt: MAKARDEEG HELDA HRAND
S
FØDT: 04.01.1989
Saksøker: KOMPLETT BANK ASA
ORG.NR: 998 997 801
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet
tilhørende: MAKARDEEG HELDA
HRAND S
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA
1988/30762-2/100
20.09.1988**

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/15486
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ
BNR.499.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

----- **UTSKRIFT SLUTT** -----

Kco advokater

Advokat Andreas S. Christensen

Postboks 400, 1302 Sandvika

Telefon: 67 52 23 23

Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse				Postnr.	Poststed
Gullhaugveien 131				1354	Bærums Verk
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune		
94	498	40	Bærum		

Kjøpesum

Beløp | Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **adv. Andreas S. Christensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvortedes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.